

DELEGACIÓN DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS
Y MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO
AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA Y LA ENTIDAD
REALIZACIONES HUMANAS Y TÉCNICAS DE ARQUITECTURA, S.L.
(RHYTA, S.L.)



CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN

De una parte, _____, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo.

De otra, _____, mayor de edad, casado. vecino de Tomares (Sevilla), domiciliado a estos efectos en _____, y provisto de D.N.I. número _____.

INTERVIENEN

_____ en representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, con C.I.F. P-1102000-E, en virtud de Delegación de competencias efectuada mediante Resolución de Alcaldía de fecha 24 de julio de 2019 por la que se delega en el Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente la firma de convenios de colaboración con otras instituciones públicas y privadas, en el ámbito de su competencia, una vez hayan sido aprobados por la Junta de Gobierno Local. Mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local el día 22 de febrero de 2022, al asunto urgente 30 del Orden del Día, fue aprobado el Convenio para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la finca registral Nº 44.398, según las determinaciones del PGMO municipal vigente.

_____, en representación de la mercantil **REALIZACIONES HUMANAS Y TÉCNICAS DE ARQUITECTURA SL.**, en adelante **RHYTA, S.L.**, de nacionalidad Española, provista de C.I.F. número B-41.059.619, con domicilio en Tomares (Sevilla), Edificio Puerta Aljarafe, Parque Aljarafe s/n (C.P. 41.940), constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el que fue notario de Sevilla D. Ezequiel Mozo Bravo el día 17 de enero de 1978, modificada por la Escritura suscrita ante D. Miguel Angel Fernández López, Notario de Las Palmas, el día 15 de julio de 1982, adaptada la actual legislación mercantil en virtud de la escritura otorgada por el Notario de la Capital D. B. Domingo Díaz de Lope Díaz y Malpica, el día 30 de Junio de 1992. Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 3.552 de Sociedades, Folio 221, Bajo el numero SE-8.959, Inscripción 15ª.

_____, actúa en representación de **GRUPO Q GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.**, que fue nombrada administradora única de la mercantil **RHYTA, S.L.**, por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Ojeda Escobar el día 6 de junio de 2007 con numero de protocolo 2100, en la que se designo como persona física para que la represente

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento el presente convenio, por lo que libremente

EXPONEN

I. Que **RHYTA, S.L.** es propietaria, por título que a continuación se expone, de la siguiente finca:

Descripción.- URBANA: PARCELA A con BODEGA en los sitios nombrados Cruz Colorada, San Benito, Raboatún y calle Pizarro de este término Municipal, con entrada por el Este, con calle que la separa del parque Sandeman.- Tiene una superficie de CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

Firmado digitalmente por
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=ReAEAT/AEATO183=PUERTO
170469177062017092206
serialNumber=DCE5-28555629K

5.4.97=VATES-
=REALIZACIONES HUMANAS Y
ARQUITFUSIONES), c=ES
Fecha: 2022.05.03 17:21:41 +02'00'

	Código Cifrado de Verificación: L72UR2407551D50		
	Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	_____, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente		FECHA 10/05/2022

ocupados en su totalidad por la BODEGA cubierta de tejas sobre fábrica de ladrillos, muro y ladrillos en pilares.- Linda: al Este, por donde tiene su entrada, con calle que la separa del Parque Sandeman; AL Sur, con calle Fernando de la Cuadra; Al Norte, con la avenida de los Marianistas; y al Oeste, con la calle Pizarro.

Título.- Compraventa y constitución de Condición Resolutoria, en virtud de Escritura Publica otorgada el 15 de diciembre de 2021, ante D. Arturo Otero López-Cubero, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, al número 11.233 de su Protocolo.

Referencia Catastral.- 56500/01-QA5655B-0001KE

Inscripción.- Registro de la Propiedad número UNO de los de JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ), al Tomo 1.806, Libro 745, Folio 147, Finca número 44.398, Código Registral Único 11018000317802, inscripción 11ª.

- II. El documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA núm. 127 de 2 de julio de 2009), establece la regulación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas -AUNIS que se clasifican de dos tipos: Las Actuaciones Aisladas y las Actuaciones de Mejora Urbana previsto su desarrollo según el programa del PGOU para el primer cuatrienio.

Entre las AUNIS-Actuaciones Urbanizadoras No Integradas- previstas por nuestro PGOU-09, se encuentra la denominada "AUNI-V-U-30 Viario y Espacios Libres calle Pizarro / Marianistas", de cuya ficha se desprende que tanto la adquisición del suelo afectado por la actuación, como su ejecución, están adscritas al "SUNC art. 55.2 LOUA".

En ejecución de las determinaciones del referido AUNI de nuestro PGOU-09, la finca descrita en el Expositivo I, tiene una afección de 299,08 m² para ser destinada a espacio libre público y 937,92 m² para ser destinada a viario de uso y dominio público, que habrán de ser objeto de cesión.

- III. A tenor de lo dispuesto por el Artículo 109 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la ejecución de las determinaciones del planeamiento se efectuará de manera asistemática, cuando no proceda la delimitación de Unidad de Ejecución pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de la actuación. Opera esta modalidad tanto en las Actuaciones de Transformación urbanística como en las actuaciones urbanísticas. Cuando la actuación asistemática se establezca para la ejecución de actuación de transformación urbanística, el ámbito de actuación coincide con la parcela o parcelas definidas en el instrumento de ordenación urbanística que establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos locales y generales y los que soporten la urbanización sometida a mejora.

Como actuación de transformación urbanística, esta viene regulada por los Artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como por los Artículos 27 y 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establecen como obligaciones vinculadas a la promoción de dichas actuaciones, el deber de:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público del suelo, la parcela libre de cargas, correspondientes al 10% del incremento del

Firmado digitalmente por
B410596191
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref/AEAT/
AEAT183/PUESTO1/246991/17062021092206,
serialNumber=DCE5-28555625K, givenName
B410596191, o=REALIZACIONES HUMANAS T
ARQUITECTURAS, c=ES
Fecha: 2022.05.03 17:22:05 +02'00'

	Código Cifrado de Verificación: L72UR2407551D50		
	Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente		FECHA 10/05/2022



aprovechamiento urbanístico. Cesión que podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, es decir, ejecutar la urbanización complementaria a la edificación necesaria para que los terrenos alcancen o recuperen la condición de solar.

IV. Como quiera que RHYTA S.L., está interesado en regularizar la situación urbanística de la finca descrita al expositivo I mediante el cumplimiento de las obligaciones definidos en el articulado expuesto, en el presente convenio se obligan a:

1º.- La Segregación y Cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de una porción de 1.237,00 m² de la finca registral 44.398 descrita en el Expositivo I, afectas a sus destinos públicos.

2º.- La ejecución de la urbanización tanto del espacio libre público, como del viario de uso y dominio público, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y en cumplimiento de la normativa legal pertinente.

3º.- La Cesión gratuita de la superficie de suelo urbanizado precisa para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

Según el informe técnico de valoración que forma parte del presente expediente, realizado por los Servicios Técnicos del Departamento de Gestión del Proceso Urbanístico, de conformidad con la normativa vigente, el aprovechamiento objeto de cesión asciende a 1.004,90 m², calculado según dispone el Artículo 18.2 a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que al no poder albergar parcela mínima establecida por el planeamiento, es necesario monetarizar, es decir sustituir dicha cesión por el pago de su valor equivalente en metálico, ascendente a **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS (183.786,16 €.-)**, tal y como expone el informe técnico de valoración elaborado a los efectos por los Servicios Técnicos Municipales.

Dicho importe a abonar queda adscrito al Patrimonio Público del Suelo, según lo dispuesto por el Artículo 9.4.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que establece se expondrá a continuación.

V. El Artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad de Territorio de Andalucía, regula los Convenios urbanísticos de gestión, y a dicho respecto dispone:

3. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas,

B41059619)

Firmado digitalmente por
(R: B41059619)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref/AEAT/
AEAT0183/PUESTO 1/34891/17062021092206,
serialNumber=DN:ES-285556236.dipon@jerez.es,
c=ES
(R: B41059619),
2.5.4.97=VATES-B41059619, o=REALIZACIONES
HUMANAS T ARQUIT(FUSIONES), c=ES
Fecha: 2022.05.03 17:22:21 +02'00'

	Código Cifrado de Verificación: L72UR2407551D50	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente	FECHA 10/05/2022

sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los convenios podrán ser, en función de su objeto:

b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

1.ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo. En los casos previstos en esta Ley, en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3.ª Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4.ª Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente **deberán ser sometidos al trámite de información pública**, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será **publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme al artículo 83.2 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo**".

VI. La Junta de Gobierno Local en acuerdo adoptado el día 22 de febrero de 2022, al asunto urgente 30 del Orden del Día, ha aprobado el presente Convenio, habilitando su suscripción.

Las partes están interesadas en la firma del presente convenio, y convienen llevarlo a efecto de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- RHYTA S.L., se compromete a SEGREGAR una parcela de 1.237,00 m² de la finca descrita en el Expositivo II, georeferenciada en coordenadas UTM- ETRS 89, según IVG con

B41059619)

Firmado digitalmente por:
B41059619)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=RefAEAT/
AEAT0183/PUESTO 1/24691/17062021092206,
serialNumber=IDCES-28555625K, givenName=
B41059619),
2.5.4.97=VATES-B41059619, o=REALIZACIONES
HUMANAS T ARQUIT (PUSIONES), c=ES
Fecha: 2022.05.03 17:22:39 +02'00'

 Ayuntamiento de Jerez	Código Cifrado de Verificación: L72UR2407551D50	
	Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente	FECHA 10/05/2022



CSV Q20CHYTBFPB9P9Q1, de los cuales 299,08 m² se destinarán a espacio libre público y 937,92 m² se destinarán a viario público, siendo el total de 1.237,00 m².

Segunda.- RHYTA S.L., se compromete a CEDER y transmitir gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la porción de finca segregada y descrita en la Estipulación Primera anterior, afectas a su destino como vial y Espacio Libre de uso y dominio público, con cuantos derechos, usos y servicios le son inherentes.

La porción de finca objeto de cesión, se transmitirá libre de cargas, servidumbres, gravámenes, limitaciones, prohibiciones, gastos o impuestos, asumiendo todos los gastos que ocasionara su eliminación.

Tercera.- Todos los gastos e impuestos que ocasionare la inscripción de lo acordado en el presente convenio serán abonados por las partes según ley.

Cuarta.- RHYTA S.L. se obliga a la ejecución del vial y el Espacio Libre Publico que se segrega y cede en condición de urbanizado, atendiendo a las determinaciones del PGOU y exigencias técnicas dadas desde el Departamento de Urbanización de esta Delegación.

Quinta.- RHYTA S.L. se obliga al pago de la monetarización de aprovechamiento objeto de cesión en concepto de plusvalías, por un total de **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (183.786,16 €.-)**.

Sexta.- En cumplimiento de las determinaciones del artículo 9.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad de Territorio de Andalucía, los suscribientes acuerdan someter a información pública el acuerdo de aprobación del Convenio, y a publicar el convenio una vez suscrito.

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento.

Firmado digitalmente por

(R: B41059619)

Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0183/
PUESTO 1/3469 1/17062021092206,
serialNumber=IDCES-28555625K,
givenName=

B41059619)

(R: B41059619),

2.5.4.97=VATES-B41059619,
o=REALIZACIONES HUMANAS T
ARQUIT(FUSIONES), c=ES
Fecha: 2022.05.03 17:22:55 +02'00'



Código Cifrado de Verificación: L72UR2407551D50

Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>



Firma

, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente

FECHA

10/05/2022